



Документ за предлаганите ценни книжа - част втора от Проспекта от 1 февруари 2019 г.

## **„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

**Предлагане на 36 400 000 обикновени безналични акции  
с право на глас, дивидент и ликвидационен дял от увеличението на капитала**

---

**Емисионна стойност на 1 нова акция: 1 лев**

---

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ (“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД”, “Дружеството” или “Емитентът”) увеличава своя капитал от 650 000 лева на 37 050 000 лева (“Увеличението на капитала”) при условията на публично предлагане на 36 400 000 обикновени акции, всяка от които даваща право на един глас в общото събрание, както и на дивидент и ликвидационен дял, съизмерено с номиналната стойност, с единична номинална стойност от 1 лев и единична емисионна стойност от 1 лев (“Новите акции”). Акциите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ са с присвоен ISIN код: BG1100016176.

Публичното предлагане във връзка с Увеличението на капитала (“Предлагането”) ще обхване предлагането за записване на Новите акции, както и правата за записване на Новите акции (“Правата”), които Права ще бъдат регистрирани за търговия на “Българска фондова борса” АД (“Българската фондова борса” или “БФБ”). Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на Българската фондова борса и е потвърден от Комисията за финансов надзор на Република България (“КФН”). След успешно приключване на Предлагането Увеличението на капитала ще бъде вписано в търговския регистър. Незабавно след това Новите акции ще бъдат регистрирани в “Централен депозитар” АД („Централния депозитар“ или „ЦД“) и в регистъра, воден от КФН. Незабавно след вписването на емисиите нови акции на Дружеството в регистъра на КФН ще бъде подадено заявление за допускането им до търговия на БФБ, където се търгуват вече издадените акции на Дружеството. Очаква се търговията на БФБ с Новите акции на Дружеството да започне на или около 14 май 2019 г.

Новите акции се предлагат само в Република България.

Проспектът съдържа съществената информация за БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Новите акции. Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация по отношение на Новите акции, необходима за вземане на инвестиционно решение.

**Инвестирането в акции е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Проспекта като цяло, като обърнат особено внимание на раздел “Рискови фактори” от Регистрационния документ и на раздел „Рискови фактори, съществени за ценните книжа, предмет на публичното предлагане“ от Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за инвестиране в Новите акции.**

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите му отчети, а одиторът на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Емитента. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

---

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № [•] ОТ [•] 2019 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ**

---

*Водец мениджър на Предлагането*

“УниКредит Булбанк” АД

Проспектът за публично предлагане на акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите Нови акции, могат да получат безплатно копие на Документа за предлаганите ценни книжа, както и допълнителна информация:

- От Емитента „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:  
гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ № 1  
телефон: (+359 2) 9888651  
e-mail: [alisev@bpf.bg](mailto:alisev@bpf.bg)  
лице за контакт: Асен Лисев
- От Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД:  
гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7  
телефон: (+359 2) 9320150, (+359 2) 9320151  
e-mail: [Yolanda.Hristova@UniCreditGroup.BG](mailto:Yolanda.Hristova@UniCreditGroup.BG); [Sonya.Gecheva@UniCreditGroup.BG](mailto:Sonya.Gecheva@UniCreditGroup.BG)  
лица за контакт: Йоланда Христова, Соня Гечева

---

Проспектът може да бъде получен и от Българската фондова борса.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b>	<b>6</b>
1.1	Лица, отговорни за информацията в проспекта	6
1.1.1	Съвет на директорите на емитента	6
1.1.2	Съставител на финансовите отчети и одитор	6
1.2	Декларации от лицата, отговарящи за информацията в проспекта	7
<b>2</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ, СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>	<b>7</b>
2.1	Ценови Риск	7
2.2	ликвиден Риск	7
2.3	Инфлационен Риск	8
2.4	Валутен Риск	8
2.5	Риск от промяна на интересите на основните акционери	8
2.6	Риск от разводняване на стойността на акциите	8
2.7	Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди	9
2.8	Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа	9
2.9	Рискови фактори, включени в регистрационния документ	9
<b>3</b>	<b>СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>9</b>
3.1	Декларация за оборотния капитал	9
3.2	Капитализация и задлъжнялост	9
3.3	Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията / предлагането	10
3.4	Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	10
<b>4</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ / ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ</b>	<b>12</b>
4.1	Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат / допускат до търговия	12
4.2	Законодателство, по което са създадени ценните книжа	12
4.3	Форма на ценните книжа	14
4.4	Валута на емисията на ценните книжа	14
4.5	Права, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права	14
4.5.1	Право на дивидент	15
4.5.2	Право на глас	15
4.5.3	Предимствени права при записване на новоиздавани ценни книжа от същия клас	17
4.5.4	Право на дял от печалбите на емитента	17
4.5.5	Право на ликвидационен дял	17
4.5.6	Допълнителни права, които дават акциите	17
4.5.7	Обезсилване и обратно изкупуване на акции	17
4.5.8	Права на миноритарните акционери	18

4.6	РЕШЕНИЯ, ОВЛАСТЯВАНЕ И ОДОБРЕНИЯ, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА И ЩЕ БЪДАТ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	18
4.7	ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	19
4.8	ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	19
4.9	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	21
4.10	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА И/ИЛИ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.	21
4.11	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ И ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА ПО СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА, ПО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПО ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	21
4.11.1	КАПИТАЛОВИ ПЕЧАЛБИ	22
4.11.2	ДИВИДЕНТИ	23
4.11.3	ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	25
4.11.4	ИНДИКАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПОЕМА ОТГОВОРНОСТ ЗА УДЪРЖАНЕТО НА ДАНЪЦИ ПРИ ИЗТОЧНИКА	26
<b>5</b>	<b>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	<b>26</b>
5.1	УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО	26
5.1.1	ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ИЗВЪРШВАНО САМО НА ТЕРИТОРИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	26
5.1.2	ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА.	27
5.1.3	ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И УСЛОВИЯ ЗА УЧАСТИЕ	28
5.1.4	КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО	35
5.1.5	ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/ПРОМЯНА НА ПОДПИСКАТА И НАЧИН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ СУМИ	36
5.1.6	МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ, ПРИ КОЯТО СЕ УЧАСТВА	36
5.1.7	ПЕРИОДА, ПРЕЗ КОЙТО ЗАЯВЛЕНИЕТО ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО	36
5.1.8	НАЧИН И СРОКОВЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО И ДОСТАВКАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	36
5.1.9	НАЧИН И ДАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	37
5.1.10	ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ПРАВОТО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА ПО ПОДПИСКАТА	38
5.2	ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ	39
5.2.1	РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ДАННИ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ И/ИЛИ ЗА ЗАПАЗЕНИ ТРАНШОВЕ	39
5.2.2	ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА	39
5.2.3	ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИВИЛЕГИРОВАНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНА ГРУПА ИНВЕСТИТОРИ	39
5.2.4	ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО	40
5.2.5	ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ "GREEN SHOE" ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА	40

5.3	ЦЕНООБРАЗУВАНЕ	40
5.3.1	ЦЕНА НА ПРЕДЛАГАНЕ	40
5.3.2	ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ	41
5.3.3	ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА НА НАСТОЯЩИТЕ АКЦИОНЕРИ, ОГРАНИЧАВАНЕ ИЛИ ОТМЯНА НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРИЧИНИ ЗА ТОВА	41
5.3.4	НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И ЕФЕКТИВНИТЕ КАСОВИ РАЗХОДИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СРЕЩУ КОИТО СЪЩИТЕ СА ПРИДОБИЛИ ЦЕННИ КНИЖА В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ	41
5.4	ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	42
5.4.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	42
5.4.2	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЧКИ АГЕНТИ ПО ПЛАЩАНИЯТА И ДЕПОЗИТАРНИ АГЕНТИ	42
5.4.3	ИНФОРМАЦИЯ ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА НА БАЗА НА ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ И ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПЛАСИРАТ ЕМИСИЯТА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА ПРИ ПОЕМАНЕ И УСЛОВИЯТА ПРИ ПЛАСИРАНЕ	43
5.4.4	КОГА Е ИЛИ ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПОЕМАНЕ	43
<b>6</b>	<b>ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ</b>	<b>43</b>
6.1	ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР - С УКАЗВАНЕ НА ВЪПРОСНИЯ ПАЗАР И НАЙ-РАННИТЕ ИЗВЕСТНИ ДАТИ ЗА ДОПУСКАНЕТО	43
6.2	РЕГУЛИРАНИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ИЛИ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.	43
6.3	ЛИПСА НА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА	44
6.4	СУБЕКТИ С ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР КАТО ПОСРЕДНИЦИ, КАКТО И ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ ЗА АНГАЖИМЕНТА	44
6.5	СТАБИЛИЗАЦИЯ	44
<b>7</b>	<b>ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА</b>	<b>44</b>
7.1	ДАННИ ЗА СУБЕКТА, ПРЕДЛАГАЩ ЗА ПРОДАЖБА ЦЕННИТЕ КНИЖА	44
7.2	СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ЗАМРАЗЯВАНЕ НА КАПИТАЛА	44
<b>8</b>	<b>РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА</b>	<b>44</b>
8.1	ОБЩИ НЕТНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОБЩИТЕ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА	45
<b>9</b>	<b>РАЗВОДНЯВАНЕ</b>	<b>46</b>
9.1	РАЗМЕР И ПРОЦЕНТИ НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО РАЗВОДНЯВАНЕ В РЕЗУЛТАТ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	46
9.2	ПРЕДЛАГАНЕ ЧРЕЗ ПОДПИСКА ЗА СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИОНЕРИ	47
<b>10</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>47</b>
10.1	ДАННИ ЗА СПОМЕНАТИТЕ КОНСУЛТАНТИ	47
10.2	ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	47
10.3	ДАННИ ЗА ЕКСПЕРТИ, ИЗГОТВИЛИ ИЗЯВЛЕНИЯ, ДОКЛАДИ И/ИЛИ СТАНОВИЩА	47
10.4	ПОТВЪРЖДЕНИЕ ЗА ДОСТОВЕРНО ВЪЗПРОИЗВЕЖДАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	47
10.5	ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	48

## 1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1 ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

#### 1.1.1 СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в състав от 3 физически лица.

**Таблица 1: Членове на съвета на директорите (СД) на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

Име	Позиция
Асен Стоименов Лисев	Изпълнителен директор и член на СД
Андрей Костадинов Въчев	Зам. Председател и независим член на СД
Константин Василев Проданов	Председател и независим член на СД

Към датата на изготвяне на настоящия проспект, СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

С подписите си върху приложените декларации по чл. 81, ал. 5 във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта, е вярна и пълна. Изпълнителният директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с подписа си на последната страница декларира, че Проспектът съответства на изискванията на закона и доколкото му е известно той отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне смисъла на информацията в него.

#### 1.1.2 СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ОДИТОР

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за периода, обхванат от историческата финансова информация (одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2017 г. и неодитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г.) е специализирано предприятие за счетоводно отчитане, отговарящо на изискванията на чл. 18 от Закона за счетоводството за съставител на финансови отчети, „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД с ЕИК 202218042, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71, представлявано от управителя Мая Николаева Рикова.

Одитор на Емитента към датата на Проспекта и за финансовата информация, представена в него, която е към 31.12.2017 г. е „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ“ ООД, ЕИК 175383136, адрес: гр. София 1000, район Средец, ул. „Лега“ № 10, ет. 6, представлявано от Стефан Лазаров Ненов. „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ“ ООД са извършили проверка на годишния финансов отчет за 2017 г., съгласно Закона за счетоводството и МСФО, и са избрани да одитират отчетите на Дружеството за 2018 г. „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ“ ООД членува в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България („ИДЕС“) и е специализирано одиторско предприятие, вписано в регистъра към ИДЕС под № 131.

Съставителите на годишните финансови отчети за периода, обхванат от историческата финансова информация, посочени по-горе, отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Регистрираният одитор, заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г. - „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ“ ООД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента и със съставителите на финансовите отчети за вреди, причинени от одитирания от него финансов отчет на Емитента.

## **1.2 ДЕКЛАРАЦИИ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА**

Декларации от членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, от съставителя на финансовите отчети и от одитора, заверил годишния финансов отчет за 2017 г., са приложени като неразделна част към Проспекта.

## **2 РИСКОВИ ФАКТОРИ, СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **2.1 ЦЕНОВИ РИСК**

При успешно провеждане на увеличението на капитала на Емитента чрез публично предлагане на Новите акции, пазарната им стойност ще се определя от търсенето и предлагането им, като цената на акциите може да нараства или да намалява. В този смисъл емисионната цена на акциите не е индикатор за тяхната пазарна стойност, която може значително да варира под влияние на различни фактори като: рисковите фактори, представени в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, промени в оперативните резултати на Емитента в бъдеще, промени в прогнозите и очакванията за приходите и печалбата на Емитента от страна на мениджмънта на Емитента, пазарните участници или финансови анализатори. Пазарната цена на акциите може да бъде повлияна и от фактори, които не са директно свързани с резултатите от дейността на Емитента като: промяна в оперативните резултати на други компании в сектора, които пазарните участници смятат за аналози на Емитента и го сравняват с тях, както и промяна в пазарната стойност на акциите на такива компании. Други фактори, които могат да предизвикат значителна флукутация в цената на акциите на Емитента и да доведат до загуби за инвеститорите включват спекулации относно Емитента в медиите и пресата, както и сред инвестиционната общност, стратегически действия от страна на конкуренти на Емитента, свързани със сливания и придобивания в сектора, промяна в пазарната конюнктура, промяна в законодателството и други.

### **2.2 ЛИКВИДЕН РИСК**

Ликвидният риск се изразява във възможността за покупка или продажба в кратки срокове и при минимални разходи на дадени ценни книжа на вторичния пазар. Потенциалните инвеститори в акциите на Емитента трябва да имат предвид, че не съществуват гаранции за бъдещото формиране и поддържане на ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента. Те трябва да отчетат факта, че ликвидността на книжата на Емитента

ще зависи и от ликвидността на самия пазар на ценни книжа – Българската фондова борса. Освен това те трябва да обърнат внимание и на факта, че при неформирание на активен ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента, това би могло да се отрази негативно на тяхната пазарна цена.

### 2.3 ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационен риск представлява вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната и реализиране на загуби поради обезценка на активите, деноминирани в лева. В допълнение, инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

През последните години нивото на инфлация в България (средногодишен ръст) бе отрицателно за 2014г. -1.4%, за 2015г. -1.1% и за 2016г. -1.3%. През 2017г. инфлацията е 1.2% и според МВФ (World Economic Outlook October 2018) годишната инфлация в България за 2018г. се очаква да достигне 2.6%, а през 2019г. и 2020г. да остане на ниво 2.3%.

### 2.4 ВАЛУТЕН РИСК

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната.

### 2.5 РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ИНТЕРЕСИТЕ НА ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ

Основните акционери в “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към датата на Проспекта са Асен Стоименов Лисев и Договорен фонд „Аванс инвест“, код по БУЛСТАТ 131134055, управлявано от „Карол Капитал Мениджмънт“ ЕАД, притежаващи общо 90.7% от капитала на Емитента. Като основни акционери в Дружеството, те могат да упражняват решаващо влияние върху всички въпроси, изискващи решение от общото събрание на акционерите на Дружеството, като например промени в устава, назначаване и освобождаване на членове на СД, одобряване на съществени за Дружеството сделки, разпределянето на дивиденди и др. За инвеститорите в акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ съществува риск от настъпването на евентуални промени в интересите на основните акционери, които биха могли да имат неблагоприятно проявление, както по отношение на дейността на Дружеството, така и спрямо интересите на миноритарните акционери.

### 2.6 РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

В устава на Дружеството, мениджмънтът не е заложил ограничения относно бъдещи емисии от акции и техния размер. В тази връзка, съществува риск, при увеличение на капитала, размерът на участието на тези акционери, които не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции, да бъде намален. Съществува също така риск стойността на активите на акция на Дружеството да намалее, в случай че при бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличи с по-бързи темпове от размера на активите на същото.



## 2.7 ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ

Въпреки че Дружеството е длъжно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите. Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които уменията и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира Дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на Дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.

## 2.8 РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА

Рискът от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа се свързва с промяната на текущия режим на облагане на този род инструменти. Съгласно сега действащите закони, капиталовите печалби от сделки с акции на Дружеството са необлагаеми. Промяна на законодателството и отпадане на благоприятния данъчен режим, както и други потенциални промени в данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа могат да окажат негативно влияние върху доходите на инвеститорите.

## 2.9 РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в Регистрационния документ, Раздел 5. Рискови фактори.

# 3 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

## 3.1 ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Оборотният капитал, заедно с дълготрайните активи, се счита за част от оперативния капитал на Дружеството. Изчислява се като от краткотрайните активи се приспаднат краткотрайните пасиви. За разглеждания исторически период, както и към датата на този документ, Дружеството декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента, включително Емитентът е разполагал и разполага с достатъчно оборотен капитал за нуждите на бизнеса си.

## 3.2 КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Балансовата капитализация и задлъжнялостта на Дружеството за 2017 г. (обхваща периода от вписването му в Търговския регистър на 21.08.2017г. до 31.12.2017 г.) съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2017 г. и за 2018 г. съгласно неодитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., са представени в следващите таблици:

Таблица 2: Капитализация на Емитента

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2017*	31.12.2018**
Основен капитал	500	650
Неразпределена печалба/(загуба)	-23	-70
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>493</b>	<b>580</b>

\*Данните са одитирани, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2017 г.

\*\*Данните са неодитирани, съгласно неодитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г.

Таблица 3: Задлъжнялост на Емитента

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2017*	31.12.2018**
Нетекущи пасиви	0	0
Текущи пасиви	0	0
<b>Общо пасиви</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Данните са одитирани, съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2017 г.

\*\*Данните са неодитирани, съгласно неодитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г.

### 3.3 УЧАСТИЕ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА / ПРЕДЛАГАНЕТО

С изключение на това, че Изпълнителният директор на Емитента - Асен Стоименов Лисев, който е подписал Проспекта и който е основен акционер, притежаващ издадени акции, представляващи 72.23% от капитала на Дружеството, никой от останалите посочени в този документ лица, включително Водещият мениджър на Предлагането, не притежава значителен брой акции на Дружеството, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството, или е в дългосрочни търговски отношения с него.

Възнаграждението на Водещия мениджър „УниКредит Булбанк“ АД зависи от успеха на Предлагането, тъй като се формира като процент от постъпленията от Предлагането. Повече информация относно размера и начина на формиране на възнаграждението е представена в т. 8.1 по-долу.

### 3.4 ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Очакваната нетна сума на приходите от Предлагането при условие, че бъдат записани всички Нови акции, е 36 023 218 лева. При записване на минималния възможен брой Нови акции (36 000 000 акции), който е необходим, за да е успешно Предлагането, очакваните нетни приходи от предлагането ще бъдат в размер на 35 627 218 лева.

В случай, че Предлагането на Новите акции на Емитента завърши успешно и бъде осигурено допълнително дългово финансиране в размер на около 42 млн. лева, през първата половина на 2019 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД има намерение да закупи готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Сградата има шест офис етаж, партерен етаж с два ресторанта и паркоместа, и две подземни нива, с общо 240 паркоместа. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС.

Планира се придобиването на офис сградата да стане с постъпленията от Новите акции в размер на 36 млн. лева и с издаване на корпоративни облигации на стойност 30 млн. лева, както и с банков заем за финансиране на дължимия ДДС в размер около 12 млн. лева. Така, финансирането с капитал ще бъде около 48.82 %, а с облигации и банкови заеми – 51.18% от общата стойност на сделката.

Алтернативно, вместо облигационен заем, Дружеството може да избере да финансира тази част от цената на сделката с банков кредит в същия размер – 30 млн. лева.

Матуритетът на облигационната емисия се предвижда да бъде 5 години, а на банковият заем за финансиране на дължимия ДДС – до 12 месеца.

Към датата на този Проспект, БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД е в процес на финализиране на договореност с няколко банкови институции, включително и Водещия мениджър по Емисията, според която последните да се ангажират, при условие, че това Предлагане завърши успешно, да отпуснат и/или осигурят дълговото финансиране на сделката чрез облигационен заем и/или кредити в размерите, посочени в тази точка.

След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми в полза на Дружеството. Сключените към момента договори за наем са непрекъсваеми, със срок 10 години, но в полза на наемателите има еднократна опция за прекратяването им, съгласно посоченото по-долу:

- През 2022 г. – по отношение на 15.8% от отдаваемите площи;
- През 2024 г. – по отношение на 50.7% от отдаваемите площи;
- През 2025 г. – по отношение на 33.5% от отдаваемите площи.

Сградата ще осигурява договорени годишни постъпления от наеми в размер на най-малко 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Всички съществуващи наемни договори и постъпленията от тях ще бъдат прехвърлени на Дружеството. Обслужващото дружество има ангажимента да подsigури навременната замяна с нови наематели или разширяване на ползваните площи от съществуващите наематели, така че да осигури пълна заетост на имота и постъпления от наеми за Дружеството.

Настоящият собственик на офис сградата е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, в което изпълнителният директор и основен акционер на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД Асен Лисев притежава 50% от дяловете на дружеството. Другият съдружник в „Офис А“ ООД е „Блек Сий Дивелопмент ЕООД, ЕИК 131392066. Дружеството се управлява и представлява заедно от двамата управители Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек.

Участието на Асен Лисев в капитала и в управлението и на двете страни по сделката - „Офис А“ ООД и БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД – обуславя наличието на конфликт на интереси при него по отношение на проектираната сделка като заинтересовано лице.

Поради това, Съветът на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД е свикал на 15 февруари 2019 г. Общо събрание на акционерите, което да овласти по реда на чл. 114 и сл. ЗППЦК членовете на СД да сключат предварителен и окончателен договор за закупуване на офис сградата. Към материалите по дневния ред на Общото събрание има приложен мотивиран доклад, изготвен от Съвета на директорите и оценка на сградата, изготвена от независим оценител. В мотивирания доклад са разкрити всички параметри на сделката,

обоснована е нейната целесъобразност и е разкрит конфликта на интереси на Асен Лисев, посочен по-горе. Тъй като е заинтересовано лице, Асен Лисев няма да има право да гласува на това Общо събрание с притежаваните от него 469 500 акции, представляващи 72.23% от капитала на дружеството. Така, сделката по придобиването на офис сградата ще бъде разрешена или отхвърлена с гласовете на останалите акционери, при които липсва конфликт на интереси.

#### **4 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ / ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

##### **4.1 ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ / ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ**

Предмет на публично предлагане са 36 400 000 обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, с право на един глас всяка, които се предлагат съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 20.12.2018 г. за увеличаване на капитала на Дружеството, прието на основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 39, ал. 3, т. 12 от Устава на Дружеството.

В публичното предлагане няма да бъдат предлагани съществуващи и вече издадени акции, собственост на акционери в Дружеството.

Предлаганите Нови акции са от един клас като вече издадените акции от Дружеството - обикновени акции, и дават едни и същи права на акционерите, а именно право на един глас в общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акциите.

ISIN кодът на емисията акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е BG1100016176. Новите акции - предмет на Предлагането ще бъдат регистрирани в Централния депозитар със същия ISIN като вече издадените акции на Дружеството.

Новите акции, предмет на Предлагането, ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ, където са регистрирани вече издадените акции на Дружеството.

На правата, които се издават при увеличаването на капитала на Дружеството съгласно чл. 112, ал. 2 във вр. §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ще бъде присвоен отделен ISIN от Централния депозитар преди започване на публичното предлагане.

##### **4.2 ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Ценните книжа, предмет на публичното предлагане, се емитират съгласно законодателството на Република България.

Приложимите нормативни актове във връзка с издаването, публичното предлагане, допускането до търговия и търговията с акциите на регулиран пазар, са както следва:

- Търговски закон (ТЗ);
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ);
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);
- Закон за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ);
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗМПЗФИ);
- Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- Наредба № 39 на КФН за разкриване на дялово участие в публично дружество;
- Наредба № 22 на КФН за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор;
- Наредба № 8 на КФН за Централния депозитар;
- Закон за счетоводството (ЗС);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО);
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ);
- Валутен закон;
- Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията;  
Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012;
- Делегиран Регламент (ЕС) 2017/565 на Комисията от 25 април 2016 година за допълване на Директива 2014/65/ЕС на Европейския парламент и на Съвета по отношение на организационните изисквания и условията за извършване на дейност от инвестиционните посредници и за даването на определения за целите на посочената директива.

По отношение на търговията с ценните книжа на регулиран пазар се прилагат и Правилата на БФБ и Правилника на Централния депозитар (вторият акт е приложим и по отношение воденето на книгата на акционерите на Емитента, включително има значение за провеждането на общи събрания на акционерите).

По отношение на акциите на Дружеството: Основните приложими нормативни актове са ЗППЦК и ТЗ. В ТЗ се съдържат общите разпоредби по отношение на акционерните дружества, а в ЗППЦК – специалните разпоредби по отношение на публичните дружества.

По отношение разкриването на дялово участие: Приложими са разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредба № 39 за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството или такова над определени прагове, както и реда за прилагането им.

По отношение сделките със собствени акции: Уредбата на сделките на Дружеството със собствени акции се съдържа в чл. 16а, ал. 2, чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ, чл. 111, ал. 5-9 от ЗППЦК и в Търговския закон.

По отношение на търговите предлагания: Режимът на търговите предлагания е уреден в глава единадесета, Раздел II от ЗППЦК, в Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

По отношение промяната от публичен към непубличен статут и отписването от регистъра на публичните дружества, воден от КФН: Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

Следва да се има предвид, че поради особения статут на Дружеството като такова със специална инвестиционна цел съгласно ЗДСИЦ, то не може да се откаже от публичния си статут докато продължава да съществува и извършва дейност като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството може да загуби публичния си статут по реда и при условията на чл. 119 ЗППЦК (приложим за обикновените публични дружества), само при условие, че преди това се е отказало доброволно от издадения лиценз по реда и при условията на чл. 16, ал. 1, т. 4, ал. 4 и чл. 16а от ЗДСИЦ.

#### 4.3 ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Акциите, предмет на публичното предлагане, са обикновени, безналични акции, свободно прехвърляеми, даващи на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Книгата на акционерите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД, с адрес - гр. София, ул. Три уши № 10, ет. 4.

#### 4.4 ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Валутата на емисията акции е български лева.

#### 4.5 ПРАВА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

Всяка обикновена акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат

ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ от страна на емитента. След успешното приключване на Предлагането на Новите акции, всеки акционер ще може да се разпорежда неограничено и свободно с тях. Прехвърлянето на акции на Дружеството има действие от регистрацията в Централния депозитар.

#### 4.5.1 ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството е длъжно по закон да разпреди като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба.

Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД, като акционери на 14-ия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството е длъжно незабавно да уведоми КФН, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението по предходното изречение, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

Дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в 12-месечен срок от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Уставът на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

#### 4.5.2 ПРАВО НА ГЛАС

Общото събрание включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас в публично дружество се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва на общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име, включително членове на Съвета на директорите на дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират. Същите удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията към формата и съдържанието на пълномощното са въведени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко:

- данните за акционера и пълномощника;
- броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
- дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
- предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
- начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;
- дата и подпис.

Ако в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му. Съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК Дружеството предоставя в КФН и публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера Дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

Действащият Устав на Дружеството не допуска гласуване чрез кореспонденция или електронни средства.



#### 4.5.3 ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА ПРИ ЗАПИСВАНЕ НА НОВОИЗДАВАНИ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Уставът на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД не предвижда акции, даващи особени права и привилегии на притежателите им, включително такива за преференциално закупуване на акции.

#### 4.5.4 ПРАВО НА ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Уставът на Емитента и приложимото законодателство предвиждат единствено разпределението на дивиденди като способ за непряко разпределяне на дял от печалбата в полза на акционерите на Дружеството. Относно разпределянето на дивиденди моля вижте т. 4.5.1.

#### 4.5.5 ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само, в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

#### 4.5.6 ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА, КОИТО ДАВАТ АКЦИИТЕ

- Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

#### 4.5.7 ОБЕЗСИЛВАНЕ И ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

Съгласно действащото законодателство публично дружество може да обезсили акции, само след като те бъдат обратно изкупени от него. Капиталът на публично дружество не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Съгласно чл. 111, ал. 5 ЗППЦК, публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане.

Като дружество със специална инвестиционна цел, за БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД се прилагат и специалните изисквания и ограничения, предвидени в ЗДСИЦ. Съгласно чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ, Дружеството може да извършва обратно изкупуване на собствени акции само в случаите по чл. 16а, ал. 2 - когато е прието решение за доброволен отказ от лиценза, на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 ЗППЦК при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б ЗППЦК. Това е възможност за акционерите да се освободят от инвестицията си като продадат акциите си обратно на Дружеството, с оглед съществена промяна в статута на Дружеството.

#### 4.5.8 ПРАВА НА МИНОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК;
- да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Съгласно чл. 71 от Търговския закон, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на дружеството. Съгласно чл. 74 от Търговския закон, всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за отмяна на решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава на дружеството. Искът се предявява срещу дружеството.

#### 4.6 РЕШЕНИЯ, ОВЛАСТЯВАНЕ И ОДОБРЕНИЯ, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА И ЩЕ БЪДАТ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

На 20.12.2018 г. Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ прие решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 650 000 лева на до 37 050 000 лева, чрез издаване на нови до 36 400 000 обикновени, безналични акции, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка.

Решението е прието от Съвета на директорите на основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон и в рамките на овластяването, съдържащо се в чл. 39, ал. 3, т. 12 от Устава на Дружеството. Увеличаването на капитала се извършва чрез издаване на нови акции по реда и при условията на чл. 194, ал. 1 от Търговския закон и чл. 112 - 1126 ЗППЦК.

Настоящият Проспект за публично предлагане на акции е одобрен с решение от 15.01.2019 г. на Съвета на директорите на Дружеството.

Настоящият Проспект за публично предлагане на акции е потвърден от Комисията за финансов надзор на Република България с Решение [•] от дата: [•]2019 г.

#### 4.7 ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД има действие от датата на вписването му в Търговския регистър при Агенцията по вписванията. Новите акции се издават с регистриране на емисията от увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане около месец април 2019 г.

#### 4.8 ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно Устава на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, всички акции от капитала на Дружеството образуват един клас: обикновени, поименни, безналични акции, с право на един глас всяка.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения или условия за прехвърлянето на акциите. Съгласно Устава прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство.

След успешното провеждане на Предлагането на акциите от Увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, Новите акции ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ, където са регистрирани и вече издадените акции на Дружеството. Всички издадени от Дружеството акции ще се предлагат за търговия на БФБ.

След регистрация на акциите за търговия на БФБ, покупките и продажбите на акциите ще се извършват както на регулиран пазар или многостранна система за търговия (МСТ) чрез инвестиционен посредник, така и извън регулиран пазар – “Over-The-Counter” (OTC), стига това да не противоречи на чл. 23 от Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 (**Регламент № 600/2014**).

Съгласно чл. 23, параграф 1 от Регламент № 600/2014, инвестиционните посредници са длъжни да осигурят предприятиите от тях сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар (каквито ще бъдат всички акции на Дружеството), да се извършват само на регулиран пазар, МСТ или от систематични участници, съответно на еквивалентно място на търговия в трета държава, освен ако тези сделки: а) са несистематични, на ad hoc принцип, нерегулярни и редки, или б) се извършват между допустими и/или професионални контрагенти и не допринасят за процеса на определяне на цените.

За да закупят или продадат акции на регулиран пазар, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува“ или „продава“ до инвестиционния посредник, чиито клиенти са.

Съгласно Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, ИП нямат право да изпълняват нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Поради това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне. Забраната по предходното изречение в случай на учреден залог не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи. Забраната за прехвърляне на заложените акции не се прилага и в случай че залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът на инвестиционния посредник се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

След сключване на сделка на регулиран пазар инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. След осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача. Прехвърлянето на акциите извън регулиран пазар (ОТС) се осъществява съгласно предварително сключен пряко между страните договор за покупко-продажба. В този случай, страните по сделката, за да осъществят прехвърлянето на акциите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в Централния депозитар.

Инвестиционните посредници са длъжни да оповестят информация за сключените чрез тях сделки с акции на Дружеството, включително съгласно предвиденото в чл. 20 и 26 от Регламент № 600/2014.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството се извършва по реда и при условията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти, Регламент № 600/2014, Делегиран Регламент (ЕС) 2017/565 на Комисията от 25 април 2016 година за допълване на Директива 2014/65/ЕС на Европейския парламент и на Съвета по отношение на организационните изисквания и условията за извършване на дейност от инвестиционните посредници и за даването на определения за целите на посочената директива, Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и другите подзаконовни нормативни актове по прилагането на ЗППЦК и ЗПФИ, Правилата на БФБ и Правилника на ЦД.

Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

#### 4.9 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Към настоящия момент няма отправени предложения за задължително поглъщане или вливане, включително няма действащи и не са приложими правила за принудително изкупуване и разпродажба по отношение на акциите, емитирани от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД.

Акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно тази разпоредба, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

Аналогично на предвиденото в чл. 157а ЗППЦК, разпоредбата на чл. 157б ЗППЦК дава право на напускане на миноритарните акционери. Съгласно тази разпоредба, всеки миноритарен акционер има право да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане. Мажоритарният акционер, придобил поне 95% от акциите с право на глас, е длъжен да купи акциите на миноритарния акционер в срок до 30 дни от получаване на искането, като цената на продажбата не може да е по-ниска от цената по търговото предложение.

#### 4.10 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА И/ИЛИ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

До момента Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително на предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал.

#### 4.11 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ И ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА ПО СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА, ПО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПО ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

По-долу в настоящия раздел са разглежда данъчното третиране и приложимото валутно законодателство по отношение на доходите на акционерите от притежаваните от тях акции от капитала на Дружеството.

Доходите от акции могат да бъдат под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба), реализирана при разпоредителни сделки с акции или под формата на дивиденди.

Информацията, изложена в този раздел относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

*Местни юридически лица* са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

*Местни физически лица* са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу **“Български притежатели”**.

*Чуждестранни лица (юридически и физически)* са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу **“Чуждестранни притежатели”**.

***Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.***

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

#### 4.11.1 КАПИТАЛОВИ ПЕЧАЛБИ

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ“), не се облагат получените от местни физически лица или физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции и права на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на финансови инструменти, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10% върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от сделки с акции и права на регулиран пазар (вкл. и в случай на търгово предлагане) се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от ДР на Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО“)).

Следва да се има предвид обаче, че **загубата** от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на финансови инструменти не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува (увеличава се) с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба с източник от България, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с Финансови Инструменти (например покупко-продажби на акции, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовите правила те може да подлежат на регистрация/оповестяване на БФБ). Доходите от продажба на акции при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10% върху положителната разлика между продажната цена на акциите и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

#### 4.11.2 ДИВИДЕНТИ

Съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, Дружеството е длъжно да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата си за финансовата година по реда на ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон. Дружеството е длъжно да изплати дивидента в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Дружеството е освободено от корпоративен данък (чл. 175 ЗКПО), но доходите на акционерите от дивиденди и ликвидационни дялове се облагат с данък (чл. 27, ал. 2, т. 1 ЗКПО и чл. 38, ал. 1 ЗДДФЛ).

Доходите от дивиденди на общо основание се включват във (увеличават) счетоводния финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане (търговците) по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл. 47а, ал. 4, т. 2 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове от източник в България, начислени в полза на местни физически и юридически лица - не търговци, както и на чуждестранни физически и юридически лица се облагат с окончателен данък.

Окончателният данък върху дивидентите се определя на база brutната сума на дивидента, съгласно



решението на общото събрание на акционерите. Това не се прилага за чуждестранни юридически лица, които са местни лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (чл. 194, ал. 3, т. 3 ЗКПО).

Окончателният данък върху ликвидационните дялове се изчислява на база разликата между ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване.

На основание чл. 200, ал. 1 във връзка с чл. 194 от ЗКПО, дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени от Дружеството в полза на чуждестранни юридически лица (с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), както и на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини, се облагат с окончателен данък при източника в размер на 5%.

Данъчната ставка за доходите от дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени от Дружеството в полза на местно или чуждестранно физическо лице, на основание чл. 46, ал. 3 във връзка с чл. 38, ал. 1 ЗДДФЛ е в размер също на 5 %.

### **СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

Например, в случай на доходи от дивиденти от безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание на акционерите за разпределяне на печалбата и други документи, удостоверяващи броя на притежаваните акции, както и размера на дължимия дивидент. При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял.



При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само, в случай че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500 000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

#### 4.11.3 ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Валутният закон установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Приложими по отношение износа и вноса на пари в наличност са Разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета, Валутния закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасяне през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон, издадена от министъра на финансите. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г., българските и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да пренасят през границата на страната за или от трета държава (различна от държава членка на Европейския съюз) парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута след попълване и представяне пред митническите органи на валутна митническа декларация по образец. Вноса и износа на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи по реда на предходното изречение.

Освен това лица, пренасящи през границата на България за трета страна суми в брой на стойност равна или надвишаваща 30 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите, удостоверяващо, че лицето няма публични задължения, или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите. Чуждестранни физически лица, които пренасят за трета страна суми в брой в размер на 30 000 лева или повече, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България, декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, като за

удостоверяване на предходно декларираните обстоятелства представят пред митническите органи и декларацията, подадена от тях при последното им влизане в страната.

Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да представи на доставчика на платежни услуги, извършващ превода или плащането, сведения и документи, които удостоверяват основанието и размера на превода, както и декларация съгласно съвместна наредба на министъра на финансите и управителя на БНБ (Наредба № 28 от 18.12.2012 г. за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна.

#### 4.11.4 ИНДИКАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПОЕМА ОТГОВОРНОСТ ЗА УДЪРЖАНЕТО НА ДАНЪЦИ ПРИ ИЗТОЧНИКА

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД поема отговорност за удържането на съответните данъци при източника във всички случаи, когато е налице нормативно изискване в приложимите данъчни закони.

## 5 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 5.1 УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

Предлагането на Новите акции се извършва съгласно решение за увеличаване на капитала, прието на 20.12.2018 г. от Съвета на директорите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Съгласно това решение се предлагат нови 36 400 000 обикновени акции, с номинална и емисионна стойност в размер на 1 лев всяка, от увеличението на капитала на Дружеството. След евентуалното успешно приключване на публичното предлагане, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен от 650 000 лева на до 37 050 000 лева. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени поне 36 000 000 нови акции.

#### 5.1.1 ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ИЗВЪРШВАНО САМО НА ТЕРИТОРИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България.

Предлагането в България е адресирано до целеви пазар, включващ професионални инвеститори, приемливи насрещни страни и непрофесионални инвеститори, по смисъла на чл. 89 и §1, т. 10 и 11 от Допълнителните разпоредби на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Участието в Увеличението на капитала на Емитента може да е предмет на ограничения в някои юрисдикции. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат Нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Емитентът и Водещият мениджър не са определяли и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества Нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори и не е налице план за пласиране и разпределение. Увеличаването на капитала на Дружеството с права изключва възможността за предварително определяне на разпределение в Предлагането.

Предмет на Предлагането са 36 400 000 (тридесет и шест милиона и четиристотин хиляди) обикновени акции.

Предлагането ще бъде успешно, само ако бъдат записани и платени поне 36 000 000 нови акции с обща номинална и емисионна стойност 36 000 000 (тридесет и шест милиона) лева, в който случай капиталът на Емитента ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

След потвърждаване на настоящия Проспект от КФН Дружеството ще публикува съобщение за публичното предлагане съгласно чл. 92а ЗППЦК, съдържащо началния и крайния срок на подписката, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба („Съобщение за публичното предлагане“). В съответствие с чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК, Съобщението за публичното предлагане ще бъде публикувано на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), както и на интернет страниците на Емитента и на Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. При успешно приключване на подписката, увеличаването на капитала на Дружеството трябва да бъде вписано в търговския регистър, а новата емисия акции следва да бъде регистрирана в Централния депозитар и КФН, след което ще бъде заявено допускането ѝ за търговия на БФБ, където се търгуват и вече издадените акции на Дружеството.

#### 5.1.2 ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА.

Общата сума на емисията е 36 400 000 лв. Тя се формира от общата номинална и емисионна стойност на предлаганите 36 400 000 Нови акции с единична номинална и емисионна стойност от 1 лев.

Предлагането ще бъде успешно, само ако бъдат записани и платени поне 36 000 000 Нови акции с обща номинална и емисионна стойност 36 000 000 (тридесет и шест милиона) лева, в който случай капиталът на Емитента ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предмет на публично предлагане са само посочените 36 400 000 Нови акции. Не се предлагат за продажба вече издадени акции на Дружеството.

Съгласно чл. 112, ал. 1 ЗППЦК, при увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие нови акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Тези предимствени права на акционерите се материализират в ценни книжа - права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Съгласно чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК, право да участват в увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще имат лицата, придобили съществуващи акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на Съобщението за публичното предлагане, като срещу всяка съществуваща акция ще бъде издадено едно право. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение Централният депозитар ще открие сметки за права на правоимащите лица въз основа на данните от книгата на акционерите на Дружеството.

Срещу всяко 1 право могат да бъдат записани 56 Нови акции (съотношението между 1 издавано право и 1 Нова акция е 1/56).

След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия на БФБ в случай, че има оферти „продава“ за правата, т.е. ако притежателите им не възнамеряват да ги упражнят за записване на Нови акции и ги предложат за продажба в периода за прехвърляне/търговия на БФБ с правата или на явния аукцион, организиран от БФБ, в случай че след изтичане на периода за прехвърляне/търговия на БФБ на правата са останали неупражнени права, т.е. срещу тях не са записани Нови акции.

### 5.1.3 ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И УСЛОВИЯ ЗА УЧАСТИЕ

#### СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА. ПЪРВИ ЕТАП НА ПОДПИСКАТА.

##### **Начална дата на прехвърляне на/търговия с права:**

Това е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на Съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), и на интернет страниците на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД и на Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД (ако публикациите са в различни дати – началната дата е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати).

Очаквана начална дата на подписката и на борсовата търговия с права: на или около 1 март 2019 г.

##### **Краен срок за продажба на права:**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 18 март 2019 г.).

Съгласно Правилата на БФБ, последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на БФБ: 14 март 2019 г.).

##### **Място, условия и ред за прехвърляне на правата:**

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на Основния пазар на БФБ (BSE), Сегмент за права, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са открити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Права могат да предлагат за продажба всички акционери, придобили съществуващи акции най-късно 7 дни от датата на публикуване на Съобщението за публичното предлагане, както и други лица, които са закупили права през периода за тяхното прехвърляне/търговия с права. Акционерите, които притежават права и не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други лица, придобили права в периода за тяхното прехвърляне/търговия с тях, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден за търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, съгласно предвиденото в Правилника на Централния депозитар.

Акционерите, които притежават права, както и всички други лица, които са придобили права в срока за тяхното прехвърляне, и които желаят да участват в увеличението на капитала, следва да упражнят правата, като запишат Нови акции до изтичане на посочения по-горе краен срок за прехвърляне на правата. В противен случай, техните неупражнени права ще бъдат предложени на явен аукцион, организиран на БФБ, съгласно посоченото по-долу.

## ВТОРИ ЕТАП И КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

### **Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за прехвърляне на (търговия с) правата:**

На 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 25 март 2019 г.), БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД чрез Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. Емитентът ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от Централния депозитар, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката, посочен по-долу.

### **Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло):**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 9 април 2019 г.). До изтичане на посочения в

предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой Нови акции.

Не се допуска записване на Нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

**Таблица 4: Очакван график на Предлагането**

Етап	Срок
• Дата на публикуване на Съобщението за публично предлагане:	21 февруари 2019
• Начална дата на търговията с права на БФБ и на записването на Нови акции:	1 март 2019
• Последен ден на търговия с права на БФБ:	14 март 2019
• Изтичане на периода за прехвърляне на права/краен срок за записване на Нови акции от лицата, притежаващи права или придобили права през периода за тяхното прехвърляне:	18 март 2019
• Явен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права през периода за тяхното прехвърляне:	25 март 2019
• Крайна дата за записване на Нови акции от лицата, придобили права на явния аукцион:	9 април 2019
• Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър:	19 април 2019
• Регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар:	25 април 2019
• Регистриране на новата емисия акции в регистъра, воден от КФН:	3 май 2019
• Начало на търговията с Новите акции на БФБ:	14 май 2019

*Определянето на датите в графика се основава на допускането, че:*

*(1) сроковете по графика се спазват без забава; и*

*(2) процедурите пред съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.*

#### **ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ:**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Към

датата на Проспекта, Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ:

Записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на емисионната им стойност.

Записването на Нови акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба № 38).

Записването на Нови акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец (поръчка), която е съобразена с нормативните изисквания и следва да има следното минимално съдържание.

#### СЪДЪРЖАНИЕ НА ЗАЯВКАТА

Заявката трябва да съдържа най-малко реквизитите при съответно приложение на чл. 34, ал. 1 от Наредба № 38, в това число:

- идентификационни данни на инвеститора;
- идентификация на емитента и ISIN код на акциите;
- стойност на Заявката;
- дата, час и място на подаване на Заявката;
- подпис на лицето, което подава Заявката, съответно на неговия законен представител или пълномощник.

В Заявката трябва да се посочат данни за банковата сметка на инвеститора, по която да бъдат връщани внесени суми, ако предлагането бъде прекратено, включително при неуспешно приключила подписка.

При подаване на Заявка инвестиционните посредници удостоверяват, че са извършили идентификация и категоризация на клиентите си, и че са спазили другите нормативноустановени правила и процедури съгласно изискванията на ЗПФИ, актовете по прилагането му, другите приложими нормативни актове и вътрешните си правила и процедури. В Заявката се посочва категоризацията на клиента по ЗПФИ и дали клиентът попада в целевата клиентска група за транзакцията. Заявката се подписва от представляващ инвестиционния посредник или от лице по чл. 39, ал. 1 от Наредба № 38, както и от лице, упражняващо функцията на вътрешен контрол при съответния инвестиционен посредник.

Водещият мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, има право да изготви и изисква попълването на определени от него форми на Заявки както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ЗАЯВКАТА:

Към Заявката се прилагат най-малко посочените по-долу документи, при съответния инвестиционен посредник, чрез който потенциалните инвеститори подават Заявката, съгласно правилата и инструкциите на Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, съответно на другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават Заявките:

- от български юридически лица – заверено копие на удостоверение за актуална регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на Заявката, освен ако юридическото лице е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (в който случай е достатъчно да се предостави информация само за неговия ЕИК);
- от чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ, доказващ съществуването/учредяването на лицето) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, придружени с превод на тези документи на български или английски език;
- оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на Заявките чрез пълномощник.

#### ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ

Юридическите лица подават Заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие от който се прилага към Заявката) и горепосочените документи за юридическото лице.

Физическите лица подават Заявките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към Заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към Заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване /ако има такава в паспорта/; дата на изтичане /ако има такава/, националност; адрес /ако има такъв в паспорта/ и обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Когато Заявката се подава чрез пълномощник, той представя нотариално завереното изрично пълномощно и документите изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по-късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. При



подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2017/565 на Комисията от 25 април 2016 година за допълване на Директива 2014/65/ЕС на Европейския парламент и на Съвета по отношение на организационните изисквания и условията за извършване на дейност от инвестиционните посредници и за даването на определения за целите на посочената директива и на Наредба № 38 на КФН.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### ОФИСИ НА „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, КЪДЕТО СЕ ПРИЕМАТ ЗАЯВКИ

Заявките за записване на акции могат да се подават при Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, в случай че правата, даващи право за записване на Нови акции, са налични по подсметка на потенциалните инвеститори при „УниКредит Булбанк“ АД, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17.30 часа на следните адреси:

**Таблица 5: Адреси на „УниКредит Булбанк“ АД, където могат да се подават Заявки:**

Филиал	Град/Адрес на Филиал
Благоевград Цар Шишман	Благоевград, ул. Цар Иван Шишман 22
Сандански	Сандански, ул. Македония 52
Гоце Делчев	Гоце Делчев, ул. Бяло море 11
Кюстендил	Кюстендил, ул. Демокрация 39
Дупница	Дупница, ул. Иван Вазов 3
Перник	Перник, ул. Кракра 41
Разлог	Разлог, ул. Екзарх Йосиф 1
Несебър	Несебър, ул. Хан Крум 38
Айтос	Айтос, ул. Станционна 27
Бизнес център Бургас	Бургас, ул. Александровска 22
Корпоративен филиал Бургас	Бургас, ул. Александровска 22
Бургас	Бургас, ул. Александровска 22
Център за консултиране и бизнес развитие Бургас	Бургас, ул. Александровска 22
Частно банкиране-Бургас	Бургас, ул. Александровска 22
Поморие	Поморие, ул. Граф Игнатиев 2а
Карнобат	Карнобат, бул. България 14
Слънчев бряг	Слънчев бряг, КК Слънчев бряг, Бизнес сграда "Сапфир"
Царево	Царево, ул. Крайморска 20
Ямбол	Ямбол, ул. Жорж Папазов 3
Балчик	Балчик, ул. Черно море 34А
Корпоративен филиал Варна	Варна, бул. Сливница 28
Варна Хан Омуртаг	Варна, ул. Габрово 2
Център за консултиране и бизнес развитие	Варна, ул. П. Каравелов 1
Варна Черно море	Варна, ул. П. Каравелов 1
Варна Шипка	Варна, ул. Мария Луиза 39
Частно банкиране-Варна-Шипка	Варна, бул. Сливница 28
Варна Подаръци	Варна, бул. Княз Борис I 43
Добрич	Добрич, ул. България 3

Шумен	Шумен, бул. Славянски 8
Силистра	Силистра, ул. Георги С. Раковски 4
Нови Пазар	Нови Пазар, пл. Раковски 4
Каварна	Каварна, ул. Добротица 37, блок Мусала
Плевен Васил Левски	Плевен, ул. Васил Левски 121
Плевен – Данаил Попов	Плевен, ул. Данаил Попов 13
Монтана 3-ти март	Монтана, бул. Трети март 74
Видин	Видин, ул. Цар Симеон Велики 3
Враца	Враца, Ул. Кръстьо Българията 17а
Ловеч	Ловеч, ул. Акад. Иширков 10
Троян	Троян, ул. Генерал Карцов 1
Козлодуй АЕЦ	Козлодуй, НЕК АД, клон АЕЦ-Козлодуй ЕП-2
Русе – площад Свобода	Русе, ул. Кирил Старцев 1
Корпоративен филиал Русе	Русе, пл. Света Троица 5
Русе	Русе, пл. Света Троица 5
Класически филиал Габрово	Габрово, ул. Радецки 13
Севлиево	Севлиево, пл. Свобода, бл. 21
Свищов	Свищов, ул. Цар Освободител 16
Корпоративен филиал Велико Търново	Велико Търново, ул. Васил Левски 13
Велико Търново	Велико Търново, ул. Васил Левски 13
Разград	Разград, пл. Момина чешма 1
Пловдив Батенберг	Пловдив, ул. Княз Александър I 13
Пловдив	Пловдив, ул. Иван Вазов 4
Пловдив 6-ти септември	Пловдив, ул. Иван Вазов 31
Пазарджик Есперанто	Пазарджик, ул. Есперанто 5
Пазарджик България	Пазарджик, ул. България 6
Карлово	Карлово, ул. Водопад 2
Смолян	Смолян, ул. Кольо Шишманов 59
Харманли	Харманли, пл. Възраждане 1
Корпоративен филиал Стара Загора	Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 126
ЦКБР Стара Загора	Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 126
Стара Загора	Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 126
Чирпан	Чирпан, ул. Яворов 2
Гълъбово	Гълъбово, ул. Д-р Жеков 8
Димитровград	Димитровград, бул. България 4Б
Сливен	Сливен, бул. Цар Освободител 14
Хасково	Хасково, ул. Хан Кубрат 4
Казанлък	Казанлък, ул. Розова долина 4
Кърджали	Кърджали, бул. България 51
Център за консултиране и бизнес развитие	София, ул. Калоян 3
Раковски	София, ул. Георги С. Раковски 145
КФ Хан Аспарух	София, ул. Георги С. Раковски 140
Регионален филиал Света Неделя	София, пл. Света Неделя 7
Корпоративен филиал Света Неделя	София, пл. Света Неделя 7
БЦ Света Неделя	София, пл. Света Неделя 7
БЦ София Батенберг	София, ул. Позитано 2, Перформ Бизнес Център
Аксаков – Частно банкиране	София, ул. Аксаков 8
София Булевард България	София, бул. Гоце Делчев 105
София Бизнес Парк	София, бул. Александър Малинов, БПС, сграда 2
ОРМ Божурище	София, ул. Бузлуджа 2
София Калоян	София, ул. Калоян 3
София Хемус	София, бул. Мадрид 1

София 7-ми километър	София, бул. Цариградско шосе 133, 7ми км, ЗИТ
ОРМ Витоша	София, бул. Витоша 8
Елин Пелин	Елин Пелин, пл. Независимост 5
София Слатина	София, бул. Шипченски проход 65
София Парадайз Център	София, бул. Черни Врх 100
Ихтиман	Ихтиман, ул. Полк. Б. Дрангов 8
София Руски паметник	София, ул. Бузлуджа 2
София Царевец	София, ул. Иван Асен II, 2
София Цар Борис III	София, ул. Цар Борис III 41
ОРМ Етрополе	Етрополе, ул. М. Гаврилова 22
Пирдоп	Пирдоп, пл. Тодор Влайков, бл. 2 Б
Костенец	Костенец, ул. Белмекен 2
Самоков	Самоков, ул. Проф. В. Захариев 3
Костинброд	Костинброд, ул. Охрид 7

#### 5.1.4 КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО

Емитентът си запазва правото, след консултиране с Водещия мениджър на Предлагането, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу и без да посочва причина за това. Ако Съветът на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД вземе решение за прекратяване или отлагане на Предлагането, Дружеството е длъжно да уведоми за това КФН и БФБ и инвеститорите незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации по начина, описан по-долу.

Комисията за финансов надзор има правомощия съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и т. 6 от ЗППЦК да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или да забрани публичното предлагане в същите случаи.

В периода между издаването и потвърждаването на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар Дружеството на основание чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспект и да го представи в КФН. В случай че КФН установи, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, може да откаже да одобри допълнението към проспекта и на основание чл. 212 от ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане.

На основание чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, когато установи, че определени лица, в това число инвестиционни посредници, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложими актове на Европейския съюз, на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия

финансови инструменти. Чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ и чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти уреждат правомощията на КФН, съответно на заместник-председателя на КФН, да спре от търговия определени финансови инструменти при определени обстоятелства.

#### 5.1.5 ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/ПРОМЯНА НА ПОДПИСКАТА И НАЧИН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ СУМИ

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на Емитента за увеличение на капитала. Съгласно предвиденото в решението за увеличаване на капитала, предлагането се счита за успешно, ако са записани и платени поне 36 000 000 Нови акции, в който случай капиталът се увеличава със записаните и платени Нови акции.

Не се предвижда намаляване/увеличаване на броя предлагани акции извън посочените рамки.

#### 5.1.6 МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ, ПРИ КОЯТО СЕ УЧАСТВА

Всяко лице може да запише най-малко една Нова акция и най-много такъв брой Нови акции, който е равен на броя на придобитите/притежавани права, умножен по 56.

#### 5.1.7 ПЕРИОДА, ПРЕЗ КОЙТО ЗАЯВЛЕНИЕТО ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО

По дефиниция записването на акции е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акции в процес на издаване и за заплащане на тяхната емисионна стойност (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК). В този смисъл подалият Заявка инвеститор не може да я оттегли. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

#### 5.1.8 НАЧИН И СРОКОВЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО И ДОСТАВКАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Внасянето на емисионната стойност за Новите акции ще се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при банката депозитар на Дружеството, която ще бъде посочена в Съобщението за публичното предлагане.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с емисионната стойност на записваните акции не по-късно от края на последния ден на подписката.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК). Банката депозитар ще блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. След регистриране на увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД в търговския регистър, средствата по набирателната сметка на Дружеството ще бъдат освободени и предоставени на разположение на Дружеството.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

След вписване на Увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията Нови акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени Нови акции. Акции на лицата ще бъдат регистрирани по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар“ АД и ще бъдат разпределени по съответните подсметки на инвеститорите при инвестиционните посредници/попечители, при които се водят подсметките им за ценни книжа и чрез които са подали Заявката. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях Нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на Централния депозитар и вътрешните актове на посредника.

#### ПРИКЛЮЧВАНЕ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК

Ако всички Нови акции бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на Увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на Новите акции в Централния депозитар и БФБ.

#### ЗАПИСВАНЕ НА ПО-МАЛКО АКЦИИ

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички предложени Нови акции, но бъдат записани и платени поне 36 000 000 Нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в Централния депозитар, КФН и на БФБ.

#### ЗАПИСВАНЕ НА ПОВЕЧЕ АКЦИИ

Максималният предлаган брой акции няма да бъде променен. Увеличаването на капитала на Дружеството с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

#### 5.1.9 НАЧИН И ДАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

Емитентът ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на Предлагането, за неговото провеждане и резултатите от него, включително за затруднения, спорове и други подобни при записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на Предлагането, БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой

записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи, включително удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от банката депозитар за внесените суми срещу записаните Нови акции.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай че до крайния срок на Предлагането не бъдат записани и платени поне 36 000 000 Нови акции, Предлагането ще се счита за неуспешно. В този случай, в срок до 3 работни дни от крайния срок на Предлагането Дружеството уведомява КФН и банката депозитар за резултата от Предлагането, и публикува на интернет страницата си, както и на интернет страницата на Водещия мениджър, поканата до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда на връщане на набраните суми. Поканата се обявява и в Търговския регистър, както и на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг ([www.investor.bg](http://www.investor.bg)). Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива) в срок до 1 месец от съобщението до КФН за резултата от предлагането.

В случай на отказ за вписване в Търговския регистър на Увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, Дружеството уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа. При отказ за вписване в Търговския регистър, Дружеството може да обжалва отказа пред окръжния съд по седалището или да подаде ново заявление за вписване на Увеличаването на капитала, по реда на чл. 25 или съответно на чл. 26 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел. В случай, че бъдат изчерпани възможностите за отмяна на постановен отказ, съответно за вписване на Увеличаването на капитала в Търговския регистър съгласно предходното изречение, Дружеството уведомява незабавно КФН и банката депозитар за окончателния отказ за вписване на Увеличаването на капитала в Търговския регистър, и публикува на интернет страницата си, както и на интернет страницата на Водещия мениджър, поканата до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда на връщане на набраните суми. Поканата се обявява и в Търговския регистър, както и на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг ([www.investor.bg](http://www.investor.bg)). Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива) в срок до 1 месец от съобщението до КФН.

#### 5.1.10 ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ПРАВОТО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА ПО ПОДПИСКАТА

Новите акции - предмет на Предлагането се предлагат съгласно решение на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за увеличаване на капитала.

Съгласно чл. 112, ал. 1 ЗППЦК, в този случай съществуващите акционери имат предимствени права да запишат част от новите акции, която съответства на дела им в капитала преди увеличението. При публичните дружества това предимствено право се материализира в прехвърляеми ценни книжа - права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, които акционерите могат да упражнят като запишат нови акции или ако не желаят да записват нови акции - да ги продадат в периода за прехвърляне на правата. В случай, че правата останат неупражнени до края на срока за тяхното прехвърляне, те се предлагат за

продажба при условията на явен аукцион на БФБ. Лицата, придобили права на аукциона, могат да ги упражнят като запишат Нови акции до крайния срок на подписката.

Редът, условията и сроковете за прехвърляне на правата, упражняването им, продажбата на неупражнените права на аукцион и записването на акции, са описани подробно в т. 5.1.3 по-горе.

## 5.2 ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ

### 5.2.1 РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ДАННИ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ И/ИЛИ ЗА ЗАПАЗЕНИ ТРАНШОВЕ

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлагането са всички местни и чуждестранни лица съгласно посоченото в т. 5.1.1, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в Увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко 1 право могат да бъдат записани 56 Нови акции на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД по емисионна стойност от 1 лев за акция. Към датата на този документ БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД и „УниКредит Булбанк“ АД не са определили и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа, което да осигурява на определени категории инвеститори или определени преимуществено третирани групи, процент от предлагането, запазен за такова преференциално третиране.

В рамките на Предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 36 400 000 Нови акции.

### 5.2.2 ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД не разполага с информация дали основни акционери или член на СД на Дружеството възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

### 5.2.3 ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИВИЛЕГИРОВАНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНА ГРУПА ИНВЕСТИТОРИ



При предлагането на Новите акции на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД няма да има предварително разпределение на акциите.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, извън правото им на предпочитително придобиване на новите акции), членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента или на негови дъщерни дружества.

#### 5.2.4 ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО

Емитентът и Водещият мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД не възнамеряват да извършват предварително разпределение и съответно не се предвижда процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума.

#### 5.2.5 ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ "GREEN SHOE" ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА

В рамките на Предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 36 400 000 Нови акции.

### 5.3 ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

#### 5.3.1 ЦЕНА НА ПРЕДЛАГАНЕ

Емисионната стойност, на която се предлага една Нова акция от Увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, е равна на номиналната и е в размер на 1 (един) лев за акция.

Емисионната стойност е определена с решението на Съвета на директорите за увеличаване на капитала чрез издаване на предлаганите акции. Емисионната стойност е определена в съответствие с чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, като равна на номиналната стойност, като са взети предвид следните обстоятелства: липсата на активна борсова търговия с акции на Дружеството и факта, че активната му дейност все още не е стартирала, поради което и балансовата стойност на акция е около и под номиналната - видно от последния неаудитиран междинен финансов отчет (към 31.12.2018 г.) балансовата стойност на акция е 0,8923 лева.

Увеличаването на капитала по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК също гарантира защитата на интересите на акционерите, които могат да участват в Увеличението на капитала, като запишат съответния брой Нови акции, пропорционален на дела им в капитала преди увеличението, срещу заплащане на емисионна стойност, равна на номиналната стойност.

Увеличаването на капитала чрез издаване на нови акции с емисионна стойност равна на номиналната създава предпоставки за привличане на по-широк кръг инвеститори и осигуряване на необходимите капиталови ресурси за финансиране на дейността на Дружеството.



## ИНДИКАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВСЯКАКВИ РАЗХОДИ, КОИТО СЕ НАЧИСЛЯВАТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Разходите за инвеститорите биха се изразявали в комисионата (таксата), която ще се удържа във връзка с подаването на заявки за записване на акции чрез инвестиционните посредници, чиито клиенти са инвеститорите. Водещият мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД няма да събира комисиони или такси от инвеститори, подали Заявка в офисите на „УниКредит Булбанк“ АД или за Заявки, получени чрез други инвестиционни посредници. Наличието и размерът на такива комисиони и такси при подаване на Заявка чрез друг инвестиционен посредник ще зависи от тарифата или от предвидените комисиони на съответния инвестиционен посредник, чрез който се подава Заявката. За информация относно разходите, свързани с превода на дължимата сума срещу записаните акции, всеки инвеститор следва да се обърне към неговата обслужваща банка.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, БФБ и Централния депозитар, свързани със закупуването и/или продажбата на правата, издавани във връзка с Увеличението на капитала.

### 5.3.2 ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ

Цената на предлагане - емисионната стойност на акция (1 лев на акция), е определена с решението за увеличаване на капитала, прието от Съвета на директорите на Дружеството на 20.12.2018 г., което е оповестено съгласно чл. 112б, ал. 1 ЗППЦК пред КФН, БФБ и Централния депозитар, както и пред обществеността, още на следващия ден след приемането му.

Цената на предлагане е посочена в настоящия Проспект; ще бъде посочена и в Съобщението за публичното предлагане, което ще бъде публикувано след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН и преди началото на публичното предлагане.

### 5.3.3 ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА НА НАСТОЯЩИТЕ АКЦИОНЕРИ, ОГРАНИЧАВАНЕ ИЛИ ОТМЯНА НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРИЧИНИ ЗА ТОВА

Съгласно чл. 112, ал. 1 ЗППЦК, при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции всеки акционер има право да придобие нови акции, съответстващи на неговия дял в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или да отпадне съгласно чл. 194, ал. 4 или чл. 196, ал. 3 от Търговския закон.

### 5.3.4 НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА И ЕФЕКТИВНИТЕ КАСОВИ РАЗХОДИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СРЕЩУ КОИТО СЪЩИТЕ СА ПРИДОБИЛИ ЦЕННИ КНИЖА В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ

През последната година, член на Съвета на директорите (СД) е придобивал акции от капитала на Дружеството срещу заплащане на емисионна стойност от 1 (един) лв. на акция, която е равна на емисионната стойност на акция и в настоящото предлагане. Придобиване на акции от лица от посочения кръг през последната година е извършено единствено от Асен Лисев (изпълнителен директор на Емитента) по цена 1 (един) лв. на акция, в резултат на записване на нови акции при първоначалното задължително увеличаване на капитала на Дружеството, осъществено през 2018 г.

Членовете на СД и свързани с тях лица нямат право да придобиват Нови акции от настоящото Увеличение на капитала при условия и/или на цена, различни от тези, които се прилагат за останалите инвеститори.

#### 5.4 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

##### 5.4.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

„УниКредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Възраждане, пл. „Света Неделя“ № 7, е избрано за Водещ мениджър на Предлагането - инвестиционен посредник, който ще обслужва Увеличаването на капитала.

Водещият мениджър е упълномощен да предложи на акционерите на Дружеството и на инвеститорите, придобили права, да участват в Увеличението на капитала, като запишат Нови акции и заплатят емисионната им стойност.

„УниКредит Булбанк“ АД се е задължило да положи максимални усилия за пласиране на предлаганите Нови акции, но не се е ангажирало да поеме и упражни никаква част от издаваните права, съответно не се е ангажирало да поеме и запише никаква част от предлаганите Нови акции.

Настоящата емисия от увеличението на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се предлага само на територията на България и няма да бъде предмет на глобално предлагане.

##### 5.4.2 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЧКИ АГЕНТИ ПО ПЛАЩАНИЯТА И ДЕПОЗИТАРНИ АГЕНТИ

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните Нови акции, е банката депозитар на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Към датата на настоящия документ банка депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1407, район Лозенец, „Експо 2000“, бул. „Никола Вапцаров“ № 55.

На заседание от 24.01.2019 г. Съветът на директорите на Емитента е приел решение за замяна на банката депозитар. Избраната нова банка депозитар е „Обединена българска банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1463, район Триадница, бул. „Витоша“ № 89Б. Съгласно чл. 15, ал. 1 ЗДСИЦ, КФН следва да одобри замяната на банката депозитар, като се очаква КФН да се произнесе в срок до 11.02.2019 г.

Незабавно след одобрението на КФН за замяната на банката депозитар, инвеститорите ще бъдат надлежно уведомени за новата банка депозитар и условията на договора с нея.

Банката депозитар и номерът на специалната набирателна сметка ще бъдат посочени в Съобщението за публичното предлагане.

Депозитарна институция за предлаганите акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4.

#### **5.4.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА НА БАЗА НА ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ И ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПЛАСИРАТ ЕМИСИЯТА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА ПРИ ПОЕМАНЕ И УСЛОВИЯТА ПРИ ПЛАСИРАНЕ**

Както е посочено в т. 5.4.1, „УниКредит Булбанк“ АД се задължава да положи максимални усилия за пласиране на предлаганите акции, но не се задължава да поеме никаква част от емисията права или Нови акции, издавани при Увеличаването на капитала на Дружеството.

Не се предвижда поемане на предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпределение или дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

#### **5.4.4 КОГА Е ИЛИ ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПОЕМАНЕ**

Емитентът “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ не възнамерява да преговаря и постига споразумение за поемане.

### **6 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ**

#### **6.1 ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР - С УКАЗВАНЕ НА ВЪПРОСНИЯ ПАЗАР И НАЙ-РАННИТЕ ИЗВЕСТНИ ДАТИ ЗА ДОПУСКАНЕТО**

Незабавно след вписването на успешното увеличение на капитала в Търговския регистър и при спазване на нормативните процедури Емитентът ще подаде заявление до Централния депозитар за регистриране на Новите акции по сметки на инвеститорите, както и до Комисията за финансов надзор за вписване на новата емисия акции на Дружеството във водения от нея регистър за публични дружества. Незабавно след последната регистрация Емитентът ще подаде заявление до БФБ за допускане на новата емисия акции на Емитента до търговия. Очакваната дата, на която най-рано ще може да започне търговията с акции от новата емисия е 14 май 2019 г.

#### **6.2 РЕГУЛИРАНИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ИЛИ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.**

Към датата на настоящия Проспект, издадените акции на Дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. Издадените акции се търгуват на Алтернативния пазар на БФБ (BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Новите акции са от същия клас като вече издадените акции - обикновени акции.

### **6.3 ЛИПСА НА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА**

Не е налице друго публично предлагане или частно пласиране на ценни книжа от същия или друг клас като предлаганите акции, което да се организира едновременно с издаването на Новите акции, предлагани в рамките на настоящото Предлагане.

Към датата на приключване на Предлагането на Новите акции, Емитентът следва да е осигурил допълнително дългово финансиране, което заедно с постъпленията от Новите акции при успешно Увеличение на капитала, да послужи за придобиване на актива, описан в т. 3.4.

### **6.4 СУБЕКТИ С ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР КАТО ПОСРЕДНИЦИ, КАКТО И ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ ЗА АНГАЖИМЕНТА**

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува“ и „продава“.

### **6.5 СТАБИЛИЗАЦИЯ**

Емитентът, както и акционерите му, не са предвидили опция за превишаване на размера на предлаганото количество акции, както и други действия за ценовото им стабилизиране.

## **7 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

### **7.1 ДАННИ ЗА СУБЕКТА, ПРЕДЛАГАЩ ЗА ПРОДАЖБА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предлаганите акции са от увеличението на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД и те се предлагат за записване от Дружеството.

Няма субекти, предлагащи за продажба издадени акции заедно с Новите акции едновременно и/или в рамките на настоящото Предлагане.

### **7.2 СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ЗАМРАЗЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

Не са налице споразумения за замразяване на капитала.

## **8 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

8.1 ОБЩИ НЕТНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОБЩИТЕ  
РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА

Информация за приблизителната стойност на разходите, свързани с Увеличаването на капитала чрез издаване и публично предлагане на акции на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, е представена в таблицата по-долу. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Посочените еднократни разходи във връзка с Увеличаването на капитала възлизат на 0.01 лева на една Нова акция (както при записване на максималния, така и на минималния възможен брой Нови акции) и се поемат изцяло от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД.

Таблица 6: Разходи на Емитента по емисията

Вид разходи (приблизителни)	В лева
Такса на КФН за потвърждаване на проспекта	0
Такса на ЦД за присвояване на ISIN код на емисията права	72
Такса на ЦД за регистрация на емисията права	1 003
Такса на ЦД за издаване на справка за лица, упражнили/неупражнили права	68
Такса на ЦД за издаване на удостоверение за постъпили суми от продажбата на права	24
Такса на ЦД за регистрация на новата емисия акции*	1 000
Такса за допускане до търговия и поддържане на регистрацията на емисия права при БФБ	0
Допускане на новите акции до търговия на БФБ	600
Възнаграждение на инвестиционния посредник**	364 000
Публикуване на съобщения за публичното предлагане, други публикации, отпечатване на проспект и други документи, роуд шоу, други външни услуги***	10 000
Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър	15
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>376 782</b>

\*Таксата за „Централен депозитар“ АД включва и такса за регистрация на новоемитираните акции, като се изчислява към минимума от 1 000 лв. се прибавят броя на сметките (акционерите) умножени по 1 лв. за всяка сметка. Таксата е ограничена до 50 000 лв. Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, е посочен минималния размер на таксата.

\*\*Възнаграждението на „УниКредит Булбанк“ АД е плаващо и зависи от успеха на предлагането. То се формира по следния начин: а) възнаграждение за успех в размер на 0,9% от постъпленията от предлагането и б) възнаграждение за добро изпълнение в размер до 0,1% от постъпленията от предлагането, платимо по преценка на клиента като оценка на извършените от Водещия мениджър услуги. За целите на определяне на възнаграждението, в постъпленията от предлагането не се включва стойността на записаните акции от настоящия мажоритарен акционер. В таблицата е посочен максималният възможен размер на възнаграждението в лева (364 000 лева), който може да е дължим при условие, че бъдат записани и платени всички предложени нови акции (36 400 000 акции с емисионна стойност от 1 лев всяка), без участие от страна на настоящия мажоритарен акционер. При записване на минималния възможен брой нови акции (36 000 000 акции с емисионна стойност от 1 лев всяка), без участие от страна на настоящия мажоритарен акционер, максималният възможен размер на възнаграждението в лева на Водещия мениджър ще бъде 360 000 лева.

\*\*\*Прогнозна стойност.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисиони на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионата на посредника (такси на БФБ и ЦД).

При успешно приключване на Предлагането и записване и заплащане на всички предложени Нови акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 36 023 218 лв. Разходите за публичното предлагане при записване и заплащане на всички предложени Нови акции ще са в размер на 376 782 лв.

При записване на минималния възможен брой Нови акции (36 000 000 акции), който е необходим, за да е успешно предлагането, прогнозните разходи по предлагането ще са в размер на 372 782 лева, съответно нетните приходи от предлагането ще бъдат в размер на 35 627 218 лева.

## 9 РАЗВОДНЯВАНЕ

### 9.1 РАЗМЕР И ПРОЦЕНТИ НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО РАЗВОДНЯВАНЕ В РЕЗУЛТАТ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Съгласно отменената (бр. 63 от 2016 г. от 12.08.2016г. на Държавен вестник) дефиниция в § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2) „Разводняване на капитала (на стойността на акции)“ е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Новите акции се предлагат по емисионна стойност от 1 лев, която е по-висока от балансовата стойност на акция съгласно неаудитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. Съгласно чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, емисионната стойност на акциите не може да бъде по-малка от номиналната стойност.

Таблица 7: Разводняване стойността на акциите

Показатели	31.12.2018*	Минимално увеличение <sup>1</sup>	Максимално увеличение <sup>2</sup>
Общо активи (хил. лв.)	580	36 207	36 603
Общо пасиви (хил. лв.)	0	0	0
Собствен капитал (хил. лв.)	580	36 207	36 603
Брой акции (в хил.)	650	36 650	37 050
Номинална стойност на акция в лв.	1	1	1
Нетни приходи от предлагането (хил. лв.)	-	35 627	36 023
Балансова стойност на акция в лв.	0.8923	0.9879	0.9879

\* Данните са неаудирани

<sup>1</sup> Минимално увеличение: 36 000 000 броя акции с емисионна стойност от 1 лев всяка

<sup>2</sup> Максимално увеличение: 36 400 000 броя акции с емисионна стойност от 1 лев всяка

Съгласно получените стойности, минималната допустима от закона емисионна стойност на Новите акции (1.00 лв.) е по-висока от балансовата стойност на една акция преди увеличението (0.8923 лв.). Освен това, след увеличаването на капитала балансовата стойност на една акция ще е 0.9879 лв., както при записване на максималния, така и на минималния възможен брой Нови акции, т.е. ще има увеличение на балансовата стойност на акция и следователно няма да е налице разводняване на капитала (намаляване на балансовата стойност на акция).

## 9.2 ПРЕДЛАГАНЕ ЧРЕЗ ПОДПИСКА ЗА СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИОНЕРИ

За изчисляване на непосредственото разводняване на акционерното участие на акционерите, които не участват в Увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на Новите акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при успешно приключване на Предлагането със записване на минималния възможен брой Нови акции, всеки акционер, който не е участвал в него чрез записване на Нови акции, ще развонди участието си с 98.23%, а при записване на максималния възможен брой Нови акции - с 98.25%.

Всеки съществуващ акционер може да запази дела си в капитала на Дружеството, като запише Нови акции при равни условия с останалите акционери. В случай, че решат да не упражняват правата си за записване на Нови акции, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с получените суми от продажбата на техните права.

## 10 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1 ДАННИ ЗА СПОМЕНАТИТЕ КОНСУЛТАНТИ

В настоящия Документ за предлаганите акции не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа.

### 10.2 ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за ценни книжа не е включена друга одитирана или прегледана от одитор информация, освен информацията от одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2017 г.

### 10.3 ДАННИ ЗА ЕКСПЕРТИ, ИЗГОТВИЛИ ИЗЯВЛЕНИЯ, ДОКЛАДИ И/ИЛИ СТАНОВИЩА

В настоящия документ, както и във всички съставни части на Проспекта на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, не са включени изявления, доклади или становища на експерти и съответно изискването за предоставяне на информация за тези лица е неприложимо.

### 10.4 ПОТВЪРЖДЕНИЕ ЗА ДОСТОВЕРНО ВЪЗПРОИЗВЕЖДАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е използвана информация, включително изявления, доклади или становища, които да са изготвени от трети лица и съответно изискването за информация за същите е неприложима.

#### 10.5 ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат екземпляр от настоящия Документ за предлаганите акции, както и от Регистрационния документ и Резюмето – части от Проспекта за публично предлагане на акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и допълнителна информация за “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и за публично предлаганите ценни книжа от:

- “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – Емитент

гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ №1

телефон: (+359 2) 9888651

e-mail: alisev@bpf.bg

Лице за контакт: Асен Лисев

- “УниКредит Булбанк” АД – Водещ мениджър на Предлагането

гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7

телефон: (+359 2) 9320150, (+359 2) 9320151

e-mail: Yolanda.Hristova@UniCreditGroup.BG; Sonya.Gecheva@UniCreditGroup.BG

Лица за контакт: Йоланда Христова, Соня Гечева



Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в т. 1.1.1, включително декларира, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото му е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по акциите.

---

Асен Стоименов Лисев

*Изпълнителен директор на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АД СИЦ*